


NOS BUREAUX POST COVID-19

Quel après pour les entreprises
et les investisseurs ?





Depuis que la date de déconfinement a été confirmée tous les acteurs de l'immobilier se sont préparés à l'après et font face à ce nouvel environnement depuis lundi 11 mai, tout en sachant que rien ne sera plus comme avant.

Cette crise aura des conséquences de long terme sur les modes de travail ainsi que sur le rôle que les bureaux occupent dans la vie des entreprises. En ce qui concerne les investisseurs, l'impact de la crise dans la durée ne fait pas de doute : **74%** déclarent qu'il faudra plus de 6 mois post-confinement pour que le marché locatif retrouve un fonctionnement normal et **68%** en ce qui concerne le marché de l'investissement.

Du 14 au 22 avril 2020, JLL a conduit une enquête en ligne auprès de plus de **400 acteurs** du marché de l'immobilier (155 investisseurs et 254 entreprises) pour connaître la manière dont ils font face au confinement, ainsi que leur vision de cet après. **Les résultats sont rassurants, ils démontrent l'alignement des perspectives entre les parties et leur volonté conjointe de bâtir "mieux" pour l'avenir : des espaces de travail plus agiles, des immeubles plus intelligents et une meilleure collaboration entre bailleurs et entreprises.**



Entreprises et investisseurs, une gestion de crise coordonnée

Niveau de préparation : le grand écart entre les investisseurs et les entreprises

Personne ne pouvait prévoir une crise d'une telle nature ni d'une telle ampleur. Le choc semble avoir été particulièrement violent pour les entreprises, là où les investisseurs, professionnels de l'immobilier, ont semblé faire preuve de plus de résilience.

Dans notre enquête, seulement **39% des investisseurs** déclarent qu'ils étaient insuffisamment préparés pour faire face à cette crise. Les entreprises, elles, se jugent plus sévèrement : **74%** d'entre-elles estiment qu'elles étaient peu outillées pour affronter ces turbulences. Celles-ci n'avaient pas du tout anticipé le déploiement massif et brutal du home-office, seules **23%** avaient déjà l'habitude d'un télétravail régulier. 1 entreprise sur 5 concède que certains salariés n'ont pas pu télétravailler par manque d'équipement ou de support IT.

Un arsenal de solutions "tactiques" actionné par les entreprises

Côté entreprises, la gestion de la trésorerie a été un souci immédiat. Alors que l'Etat a annoncé une prise en charge généreuse du chômage partiel pour préserver l'emploi, l'immobilier reste pour elles un poids financier considérable, souvent le deuxième poste de charge le plus important. L'escalade des demandes de franchises de loyers (initiée dans le secteur du commerce) a été telle que le gouvernement a modifié la Loi de Finances 2020, votée le 23 avril, permettant aux bailleurs de déduire fiscalement ces mesures d'accompagnement exceptionnelles.

Les investisseurs confirment qu'ils ont été très largement approchés par leurs clients sur ces sujets : **77%** déclarent que leurs locataires ont cherché à négocier des franchises de loyer pour la période du confinement, **24%** ont reçu des demandes de réduction de loyers sur la durée résiduelle bail et autant ont eu des demandes de réductions de surfaces.

Les investisseurs ont su faire preuve d'écoute et de flexibilité : **58%** ont fait le choix de mensualiser les loyers de leurs locataires, **32%** ont opté pour des franchises et **21%** ont accordé des réductions temporaires de loyer.



des entreprises
s'estiment mal
préparées à
une telle crise

&



des investisseurs
s'estiment mal
préparées à
une telle crise

IMPACT DE LA CRISE SUR LES ENTREPRISES & INVESTISSEURS :



Un besoin
de flexibilité du parc immobilier

70%

estiment que l'exploitation
de leurs immeubles a été
impactée par la crise
(fermetures de sites...)

ENTREPRISES

INVESTISSEURS

24%

ont vu leurs locataires
demander une réduction
des surfaces occupées



Une renégociation
des contrats en cours

57%

affirment que la gestion
de leurs contrats a été
impactée par la crise
(renégociation de baux,
de prestations FM, facilités
de paiement...)

32%

ont optimisé les
prestations de FM pour
réduire les charges

58%

ont octroyé des
mensualisations de loyers
et 32% des franchises



Des projets
d'investissement freinés

57%

déclarent que la crise
a impacté leurs projets
d'investissement immobi-
liers (projets reportés, délais
de construction accrus, capex
revenus à la baisse)

58%

indiquent que leurs
locataires ont suspendu
temporairement leurs
projets ou négociations,
26% ont abandonné les
négociations en cours
et 25% ont renégocié
les conditions
de leur bail à signer

Vers un renouveau des bureaux post-Covid

On lève les freins sur le télétravail et on tire les leçons

Les changements ont la vie dure, pourtant l'annonce du confinement a marqué une rupture dans nos modes de vie, de travail et de consommation. Les organisations ont dû se reconfigurer en un temps record et généraliser le home-office qui essayait de faire sa place depuis des années ! Les entreprises sont unanimes : c'est le travail à distance, couplé aux bons outils collaboratifs et technologiques, qui leur a permis de bien naviguer au travers de cette crise, en préservant du mieux possible la conduite de leurs activités. La configuration de leurs sites, la flexibilité de leurs contrats de FM ou encore leurs relations avec leurs bailleurs ont été plus secondaires. Ces leviers s'avèrent toutefois précieux dans une logique de gestion à plus long terme, vers un modèle immobilier plus résilient.

Les salariés n'ont pas la possibilité de panacher travail au bureau et à la maison, la production individuelle chez eux avec les moments de socialisation en entreprise. De plus, le télétravail se fait souvent en mode dégradé. Se concentrer est extrêmement difficile en cette période, bon nombre de salariés devant jongler entre vie professionnelle et vie privée. Enfin, l'expérience de travail à distance a été peu anticipée : poste de travail non ergonomique, outils digitaux peu adaptés, connexion internet saturée...

En dépit de toutes ces difficultés – à la fois techniques, humaines et opérationnelles - le télétravail fait indéniablement ses preuves. Nul besoin désormais de démontrer que les salariés peuvent être productifs à distance. Tous les acteurs en sont bien conscients. Pour les entreprises, cette crise est une occasion de repenser leurs environnements de travail et leurs modèles d'organisation. Plus question de bouder le home-office : la maison deviendra un espace supplémentaire à la palette d'espaces de travail proposés. Les investisseurs ont pleinement pris la mesure de ce phénomène et anticipent un changement dans les pratiques organisationnelles à l'avenir, amorçant d'ores et déjà la réflexion sur les impacts immobiliers.

TOP 3

DES LEVIERS D'UNE BONNE GESTION DE CRISE POUR LES ENTREPRISES :



Le niveau d'équipement IT/mobile des collaborateurs (78%)



L'habitude d'utiliser les outils de collaboration à distance (69%)



L'habitude du télétravail (51%)

Le travail confiné s'avère riche d'apprentissages. D'abord, parce que dans cette expérience de l'extrême, toutes les conditions ne sont pas remplies pour un home-office parfaitement efficace.

APRÈS LA CRISE :

68% des entreprises prévoient de généraliser le télétravail (plus de jours, plus de collaborateurs)

76% des investisseurs anticipent une généralisation du home-office dans les entreprises

L'entreprise demain : back to basics, mi-healthy building, mi-hub social

La crise que nous traversons entraîne avec elle des changements sociétaux profonds qui nous invitent à revoir nos priorités et à nous recentrer sur l'essentiel. Si le télétravail a fait ses preuves, ses limites ont également été éprouvées ! Alors que certains proclamaient déjà la mort du bureau, l'expérience du travail confiné renforce leur caractère essentiel. Le 100% *remote* n'est pas viable, se socialiser demeure fondamental, préserver la culture d'entreprise et la cohésion tout autant. Les espaces de travail doivent se réinventer comme des hubs : des lieux d'échanges et de rencontres dans lesquels les salariés vivront une expérience privilégiée.

Dès lors, un nouveau challenge apparaît : les bureaux doivent-ils être repensés en lieux de socialisation, à une époque où le meilleur antidote contre la pandémie est la distanciation sociale ? La santé, prérequis évident, est de nouveau érigée comme un besoin fondamental.

En filigrane, une question très pragmatique émerge : comment le besoin de mètres carrés va-t-il évoluer ? Ira-t-on vers plus de m² pour répondre au besoin de distanciation ? Ou, au contraire, pourra-t-on rationaliser l'empreinte immobilière en favorisant le télétravail ? **28%** des entreprises envisagent de réduire leur emprise au sol et **23%** envisagent d'accroître la flexibilité de leur parc pour pouvoir ajuster la voilure à la demande. On ira peut-être vers moins de m², mais surtout vers mieux de m².

Les tendances préalables à la crise vont s'accélérer et s'intensifier. Les espaces dédiés aux postes de travail seront réduits - et dé-densifiés, au profit des espaces communautaires.

Les investisseurs anticipent déjà ces mouvements, voire devancent la tendance et sont prêts à l'accompagner : **71%** souhaitent faire l'acquisition de nouvelles typologies de bureaux à l'avenir et **77%** se disent prêts à faire évoluer la gestion sanitaire et technique de leurs bâtiments.

LE BUREAU DEMAIN



Un hub
communautaire
à imaginer
et à construire



ENTREPRISES

71%

souhaitent bâtir un nouvel
équilibre entre télétravail
et travail sur site



Un healthy-building



35%

ont pour chantier demain
d'améliorer la santé
et l'hygiène dans les
espaces de travail



Mieux de m²



28%

prévoient de réduire leur
empreinte immobilière au
regard des nouvelles
modalités de travail



Plus
de flexibilité



23%

ont pour priorité l'accrois-
sement de la flexibilité du
parc pour aisément réduire
ou accroître la voilure
en cas de besoin

INVESTISSEURS

49%

veulent renforcer
la collaboration
avec leurs locataires
pour mieux gérer
les flux, la
restauration...

79%

des investisseurs
anticipent une
hausse de la
demande
d'immeubles
intelligents

52%

prévoient de renforcer
leurs prestations
de nettoyage
et de désinfection

66%

pensent que les entreprises
vont revoir leurs besoins
de m² et 58% leurs modes
d'aménagement

75%

pensent revisiter
leurs modes de
contractualisation
de l'immobilier
et leur relation
client

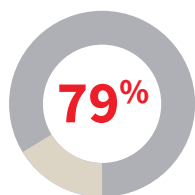
44%

anticipent un
recours accru
à des solutions
de flexibilité
externe

La fin des aménagements flex et ouverts ?

L'heure du bilan a sonné : l'open-space nous a-t-il vraiment tué ? La tendance des espaces ouverts et partagés est-elle compatible avec les nouvelles normes d'hygiène et de distanciation sociale ? Les investisseurs abondent dans ce sens, **58%** d'entre eux imaginent que les entreprises remettront en question ce type d'aménagements. Les entreprises, elles, sont loin d'être aussi radicales. Seules **9%** se fixent comme priorité de challenger le flex-office et **18%** souhaitent questionner les open-spaces. Le retour du cloisonnement n'est pas pour demain. Ce serait perdre l'essence des espaces ouverts et la cohésion qui va avec. Cela n'aurait aucun sens après une longue période de confinement, où le besoin de se retrouver avec ses collègues est profond.

Si les espaces ouverts ne sont pas remis en question, il va falloir apporter les garanties nécessaires en termes d'hygiène, de nettoyage et de désinfection. L'aménagement des postes de travail devra être repensé, les espaces seront nécessairement moins denses. Finalement, il s'agira de comprendre comment s'organisent les flux et les rencontres, comment les espaces sont occupés, afin de réorganiser les parcours utilisateurs. La technologie, les capteurs et la data-science se mettront aux services des environnements de travail pour créer des bureaux augmentés.



Des investisseurs pensent que les utilisateurs vont chercher des immeubles plus *smart* après cette crise, capables de décrypter les usages et de monitorer les comportements.

LES PRIORITÉS DES ENTREPRISES POST-COVID



FLEX

9%

déclarent qu'elles vont questionner le flex



ESPACES OUVERTS

18%

souhaitent remettre en question les espaces ouverts

Conclusion

On l'aura compris, cette crise n'est pas une simple parenthèse. Un retour à l'ancien monde n'est probablement plus possible, une nouvelle norme est à inventer. A l'aube de cette révolution sociale, nous devons repenser nos habitudes : nos façons de nous déplacer, de nous rencontrer et de consommer. Les entreprises doivent se saisir de cette opportunité historique pour réfléchir à leur stratégie et à l'aménagement de leurs environnements de travail. Et les investisseurs doivent se mettre en posture de conseil pour les accompagner et co-construire l'immobilier de demain à leurs côtés. Ils devront anticiper la transition vers des immeubles plus résilients, proposer des smart & healthy buildings, repenser leurs baux qui aussi seront challengés vers davantage de flexibilité.

Ils devront accompagner les locataires dans la gestion de leurs flux ou de leurs prestations FM. Demain, les bureaux devront satisfaire les nouvelles attentes des collaborateurs : des espaces, aux services, en passant par l'organisation du temps de travail – faisant écho à ce qu'ils ont expérimenté chez eux et à ce qui leur a manqué. Nos bureaux devront répondre aux nouveaux standards : plus de santé, davantage de cohésion et infiniment plus de résilience pour pouvoir s'adapter à un futur incertain, qui pourrait voir se reproduire les crises sanitaires. La responsabilité comme étendard, il va falloir apporter des garanties nécessaires aux salariés, leur donner une vraie bonne raison de retourner au bureau.

Contacts

Recherche

Virginie Houzé
**Directeur Etude
& Recherche**
+33 (0)1 40 55 15 94
virginie.houze@eu.jll.com

Flore Pradère
**Directrice Recherche
Entreprises**
+33 (0)1 40 55 85 72
flore.pradere@eu.jll.com

Camille Rinieri
**Consultante Recherche
Entreprises**
+33 (0)1 40 55 59 39
camille.rinieri@eu.jll.com

Business

Joël de Lafond
**Directeur du Département
Corporate Solutions**
+33 (0)1 40 55 15 57
joel.de-lafond@eu.jll.com

Stephan von Barczy
**Directeur du département
Investissement**
+33 (0)1 40 55 17 64
stephan.vonbarczy@eu.jll.com

Marie-Laure Leclercq de Sousa
**Directeur du département
Leasing Markets Advisory**
+33 (0)1 40 55 17 24
marie-laure.desousa@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2020

Ce rapport a été préparé uniquement à des fins d'information et ne prétend pas nécessairement être une analyse complète des sujets abordés, qui sont intrinsèquement imprévisibles. Il est basé sur des sources que nous croyons fiables, mais nous n'avons pas vérifié ces sources de manière indépendante et nous ne garantissons pas que les informations contenues dans le rapport sont exactes ou complètes. Toute opinion exprimée dans le rapport reflète notre jugement à cette date et peut être modifiée sans préavis. Les déclarations prospectives impliquent des risques et des incertitudes connus et inconnus qui peuvent faire en sorte que les réalités futures soient sensiblement différentes de celles impliquées par ces déclarations prospectives. Les conseils que nous donnons aux clients dans des situations particulières peuvent différer des opinions exprimées dans ce rapport. Aucun investissement ou autre décision commerciale ne doit être pris uniquement sur la base des opinions exprimées dans ce rapport.